

III. Textliche Festsetzungen:

A. Städtebauliche Festsetzungen:

- Es gilt eine maximale Gebäudehöhe (siehe Nutzungsschablone) in Metern über dem natürlich anstehenden Gelände. Die Gebäudehöhe bemisst sich vom Schnittpunkt des natürlichen Geländes mit der Außenwand des Gebäudes (bergseits) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes, z.B. Dachfirst. Untergeordnete Dachaufbauten wie Kamine oder Antennen bleiben unberücksichtigt. Dem Bauantrag ist ein erläuternder Schnitt beizufügen, aus dem sich die Geländeoberfläche zweifelsfrei ergibt.
- Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern in Dachstein oder Ziegel zu erfolgen. Glänzende Materialien sind unzulässig. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind unzulässig. Tonnendächer sind unzulässig.
- Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Dächer mit einer Neigung wie das Hauptgebäude sowie Flachdächer oder Puttdächer bis maximal 15° zulässig.
- Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Carports sind außerhalb der Baugrenzen mit einem Stauraum von mindestens 1 m zur Erschließungsstraße zulässig. Garagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn die Zufahrt zwischen Garage und öffentlicher Erschließungsstraße mindestens 5 m lang ist.
- Vergnügungsstätten im Sinn des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind unzulässig.
- Einzelstehende Nebenanlagen bis max. 6 m² und max. 3 m Länge dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wenn sie mindestens den Abstand 1 H (Höhe) untereinander aufweisen. Sie dürfen an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden. Pro Grundstück ist maximal 1 einzelstehende Nebenanlage zulässig.
- Bei aneinander gebauten Hauptgebäuden sind diese in ihrer Dimension (Geschossigkeit, Höhe, Dachform u.ä.) gleichartig auszuführen. Das zuerst errichtete Gebäude ist dabei ausschlaggebend.
- Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Für jede Wohneinheit sind auf dem eigenen Grundstück zwei unabhängig voneinander nutzbare Stellplätze auszubauen (zur Oberflächenbefestigung vgl. B 2.).
- Zäune dürfen eine Gesamthöhe von 1,30 m einschließlich Sockel aufweisen. Sockel sind bis max. 0,30 m Höhe zulässig. Frei stehende Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.
- Mauern an den Grundstücksgrenzen sind als Stützmauern an allen Seiten zulässig, mit Ausnahme am direkten Übergang zur Landschaft und zur Erschließungsstraße. Die maximale Ansichtshöhe darf 0,5 m nicht überschreiten. Auf einer Stützmauer darf ein Zaun mit Sockel gemäß Festsetzung Nr. 10 errichtet werden.

IV. Textliche Hinweise:

- Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) gelten beim Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Ablufführungen, Wärmepumpen) gelten in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:
Immissionsort im Mischgebiet tags (06.00-22.00): 60 dB(A)
nachts (22.00-06.00): 45 dB(A)
- Den Bauherrn wird die Durchführung einer Baugrunduntersuchung empfohlen. Gegebenenfalls sind Keller als wasserdichte Wannen auszuführen.

V. Grünordnerische Festsetzungen

1. Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Nordosten befindliche Biotopfläche Nr.6430- 18.13 mit ihrer frei wachsenden Hecke ist in ihrem Bestand und in ihrer Eigenart dauerhaft zu erhalten, zu schützen und in ihrer Entwicklung zu fördern.

2. Freiflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Beläge von untergeordneten privaten und öffentlichen Flächen, wie Parkplätze, Zufahrten zu Garagen, Stellflächen unter Carports sind mit versickerungsfähigen Belägen mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 auszuführen.

Abflussbeiwerte für verschiedene Oberflächenbeläge nach Geiger/ Dreiseitl

Oberflächen bzw. Bebauung	Abflussbeiwert
Holzelement, Flachdächer	0,50 bis 0,70
Asphaltstraßen und - fußwege	0,85 bis 0,90
Pflaster	0,75 bis 0,85
Reihenpflaster (Rasenpflaster)	0,25 bis 0,60
Schotterstraßen und Kleinpflaster (offene Fugen)	0,25 bis 0,60
Kieswege	0,15 bis 0,30
Unbefestigte Flächen	0,10 bis 0,20
Park- und Gartenflächen	0,05 bis 0,10

3. Zuordnungsfestsetzung nach §9 Abs. 1a BauGB (nur nachrichtliche Übernahme)

Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe sind bereits im Bebauungsplan „Ackerlänge III“ ausgeglichen worden. Insofern wird hier nur darauf verwiesen: aus dem gemeindeeigenen Okokonto wird dem Eingriff durch den Bebauungsplan „Ackerlänge III“ eine Teilfläche des Grundstücks mit Flurnummer 217, Gemarkung Neundorf in Höhe von 8.679,22m² zugeordnet. Die Fläche ist als Streuobstwiese mit dornigen Heckenzügen bezeichnet. Die Maßnahme wurde ausgeführt im Jahr 2004. Ein zweiter Teilausgleich in Höhe von 1.697,78m² erfolgte auf der Grundstücksfläche mit Flurnummer 322 auf der Gemarkung Münchaurach. Die als Grünlandfläche genutzte Wiese wurde zur Renaturierung der Uferandbereiche des Mühlbaches und zur Extensivierung der Wiesennutzung umgestaltet.

VI. Aufstellungsvermerke

A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:

Neustadt/Aisch, den 26.03.2018

ARGE STADT & LAND

B. Verfahren:

- Der Gemeinderat hat am 11.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Döhlersberg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 08 der VG Aurachtal am 14.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes „Döhlersberg“, bestehend aus dem Planblatt und einer Begründung, Stand 11.04.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.06.2018 bis einschließlich 27.07.2018 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt Nr. 08 vom 14.06.2018 bekannt gemacht.
- Zum Entwurf des Bauungs- und Grünordnungsplanes, Stand 11.04.2018, wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Gemeinde vom 00.06.2018 beteiligt.
- Der Gemeinderat hat am 04.09.2018 den Bebauungsplan „Döhlersberg“, bestehend aus dem Planblatt, Stand 04.09.2018 und der Begründung zum Bebauungsplan, Stand 04.09.2018, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Aurachtal, 10.10.2018
Gemeinde Aurachtal

Schumann
Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB im Amtsblatt Nr. 00 der VG Aurachtal vom 00.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Döhlersberg“ ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Er liegt zusammen mit den Begründungen ab dem 00.12.2018 öffentlich aus und kann während der Dienststunden im Rathaus eingesehen werden.

Aurachtal, 00.12.2018
Schumann
Erster Bürgermeister

VII. Präambel:

Die Gemeinde Aurachtal erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), folgenden Bebauungsplan "Döhlersberg" in Aurachtal.

Weitere Rechtsgrundlagen sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523).

Satzung:

§ 1 Geltungsbereich:
Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 468/36; 469/37 474 und 474/1 am östlichen Ortsrand von Münchaurach, nördlich der Staatsstraße 2244. Die Flurnummern sind auch in der Begründung zum Bebauungsplan numerisch aufgeführt.

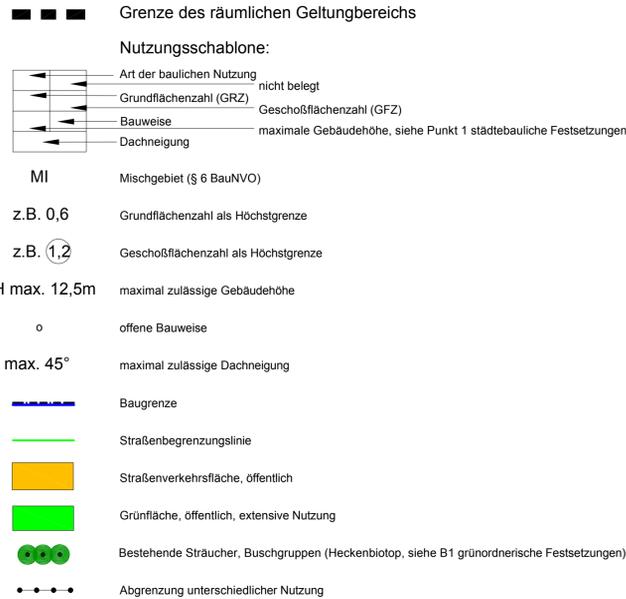
§ 2 Regelungsinhalt:
Die Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Satzung besteht aus dem Planteil, einschließlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen und Verfahrensvermerken. Eine Begründung ist beigefügt. Im Planteil ist der Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzt.

Die vom Gemeinderat am 04.09.2018 beschlossene Satzung zum Bebauungsplan "Döhlersberg" wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Aurachtal, den 10.10.2018

.....
(Schumann, 1. Bürgermeister)

I. Zeichnerische Festsetzungen



II. Zeichnerische Hinweise



Gemeinde Aurachtal

Landkreis Erlangen - Höchstadt

Bebauungsplan „Döhlersberg“

Fertigung

Stand 04.09.2018

Maßstab 1 : 1000



Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND
Matthias Rühl Dipl.-Ing. (TU) Raumplaner/Stadtplaner (SRL)
91413 Neustadt / Aisch, Wilhelmstraße 30
Tel.: 09161/87 45 15, Fax: 09161/87 45 23
matthias.ruehl@t-online.de www.stadtundland.net